Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7
DESPACHO DEL ALCALDE

ibagué capital musical

DECRETO MUNICIPAL No. (1001 - 1022)

(29 SEP 2016)

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA "EL CANELO" UBICADO EN EL AREA DE EXPANSIÓN SECTOR EL PAIS DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

EL ALCALDE DE IBAGUE

En uso de sus facultades y atribuciones legales, en especial las consagradas en el Artículo 315 de la Constitución Nacional, el Artículo 91 de la Ley 136 de 1994, el Artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Municipal No. 1000-0823 de 2014 y

CONSIDERANDO

Que el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 *"Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley (...)."*

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 *"En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito".*

Que el principio de concordancia normativa del Artículo 100 de la Ley 388 de 1997 establece *que "(...) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley."*

Que el gobierno nacional a través del Decreto Nacional No. 1077 del 26 de mayo de 2015, expidió la normativa única reglamentaria del sector vivienda, ciudad y territorio.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.2. Del Decreto Nacional No. 1077 de 2015, para la adopción de los planes parciales se deberán surtir las siguientes etapas: (i) Etapa de Formulación y Revisión (ii) Etapa de Concertación y Consulta; y, (iii) Etapa de Adopción.

Que de conformidad al numeral 4 del artículo 2.2.4.1.2.1. del Decreto Nacional No. 1077 del 2015, son objeto de concertación ambiental los planes parciales de expansión urbana;

Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7
DESPACHO DEL ALCALDE

ibaguécapital musical

DECRETO MUNICIPAL No. (1000-1022)

(29 SEP 2016)

Que el artículo 2.2.4.1.3.1. del Decreto Nacional No. 1077 de 2015 establece que, "una vez surtidas las etapas previstas en los artículos precedentes y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de Plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.2.1. del presente decreto, el Alcalde Municipal o Distrital lo adoptará mediante decreto."

Que a través del Decreto Municipal No. 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014, la administración municipal de Ibagué adoptó la "Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué".

Que a su vez, el Decreto Municipal No. 1000-823 del 2014, en el artículo 24 "*Suelos de expansión urbano del municipio de Ibagué*", incluye el área de expansión denominada "El País", que cuenta con una extensión de 126 Has 2.754 m2, y dentro del cual se encuentran localizados la totalidad del predio El Canelo y parte del predio El Recuerdo, los cuales componen el denominado Plan parcial El Canelo.

Que mediante el Decreto Municipal No. 1000-0543 del 06 de agosto de 2015, el municipio de Ibagué reglamentó los instrumentos de planeación y gestión del plan de ordenamiento territorial de Ibagué, y en su artículo 17 estableció que para adelantar el trámite, revisión, aprobación y adopción de los planes parciales en el municipio de Ibagué, se debe dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el decreto Nacional No. 1077 de 2015.

Que el señor Luis Eduardo Ortiz Toledo identificado con cedula de ciudadanía No. 17.634.551 de Florencia (Caquetá), en calidad de propietario de los predios El Canelo y El Recuerdo, registrados bajo los folios de matrícula inmobiliaria No. 350-69172 y 350-74174, concedió poder amplio y suficiente a la Señora Sandra Constanza Machado Muñoz, quien se identifica con la cédula de ciudadanía 51.710.127 de Bogotá D.C., y quien actúa en calidad de Representante Legal de la sociedad COINVER S.A. CONSTRUCCIONES INGENIERÍA E INVERSIONES con NIT 860.072.901-1 en adelante COINVER.

Que la Señora Sandra Constanza Machado Muñoz, otorgó poder especial amplio y suficiente de fecha 23 de Noviembre de 2015, debidamente autenticado por la Notaria Quinta de Bogotá, a la Arq. Ingrid Rocío Hernández Polo identificada con cédula de ciudadanía no 53.140.818 de Bogotá y matricula profesional No. A25292009, para que en nombre de la sociedad que representa, realice en calidad de Gestora, todas las acciones y actuaciones inherentes para la aprobación del Plan parcial El Canelo.

Que mediante oficio con radicado 2015-75720 del 07 de septiembre del 2015 y complementado con el oficio con radicado 2015-89105 del 20 de octubre de 2015, la Arquitecta Ingrid Hernández solicitó las determinantes para la formulación del Plan parcial El Canelo.

Que la Secretaria de Planeación Municipal mediante oficio 1011-2015-79160 del 15 de Diciembre de 2015, expidió el concepto de determinantes para el plan parcial de expansión

Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7
DESPACHO DEL ALCALDE

ibagué capital musical

DECRETO MUNICIPAL No. (1000-1022)

(29 SEP 2016)

Que la Arquitecta Ingrid Hernández mediante oficio con radicado 2015-96757 del 17 de Noviembre de 2015 y complementado por el oficio con radicado 2015-99356 del 26 de Noviembre del 2015, radicó en legal y debida forma el proyecto de formulación del Plan parcial El Canelo para su revisión y aprobación.

Que la Secretaría de Planeación Municipal mediante Auto de fecha 30 de Noviembre de 2015, inició la etapa de revisión del documento de formulación del plan parcial El Canelo.

Que la fase de información pública, citación a propietarios y vecinos, señalada en el artículo 2.2.4.1.1.8. Del Decreto Nacional No. 1077 de 2015, se realizó en debida forma de dos maneras:

- Se realizó publicación de invitación pública el día 02 de diciembre de 2015, a través del portal web de la Alcaldía de Ibagué, para que los propietarios, vecinos colindantes del proyecto de plan parcial el canelo, se acercaran y conocieran el respectivo proyecto y presentaran sus observaciones.
-
- La Secretaría de Planeación Municipal el día Miércoles 02 de Diciembre del 2015, mediante anuncio de prensa en el diario El Nuevo Día, informó a la comunidad en general e interesados para que conocieran de la propuesta de formulación radicada en la Secretaría de Planeación Municipal, para que hicieran sus observaciones y/o recomendaciones, para lo cual se estableció como limite el día jueves 10 de Diciembre de 2015, sin que se haya recibido objeción alguna.

Que mediante el oficio No. 1011-2015-76904 del día 04 de Diciembre del 2015, la Secretaría de Planeación Municipal expidió acta de observaciones donde se relacionaron aspectos de forma y fondo, para corregir dentro del proyecto de formulación del Plan parcial El Canelo.

Que la Arquitecta Ingrid Hernández hace entrega del proyecto corregido de acuerdo con el acta de observaciones, mediante oficio con radicado 2015-104917 del 18 de Diciembre de 2015, solicitando así la viabilidad del Plan parcial El Canelo.

Que de conformidad con lo anterior, la Secretaría de Planeación Municipal emitió concepto de viabilidad de la formulación del plan parcial de expansión urbana denominado El Canelo, mediante la Resolución No. 494 del 23 de Diciembre de 2015.

Que la Corporación Autónoma Regional del Tolima y la Secretaría de Planeación Municipal, mediante acta de fecha 29 de Diciembre de 2015, suscribieron el Acta de Concertación Ambiental del plan parcial El Canelo, la cual fue adoptada por la Corporación Autónoma Regional del Tolima –Cortolima- mediante Resolución No. 3777 del 29 de Diciembre de 2015.

Que en vista del cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, reglamentada mediante el Decreto Nacional 1077 de 2015, y el Decreto Municipal No. 1000-0823 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, se procederá a adoptar el Plan Parcial de Expansión Urbana "El Canelo".

Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7
DESPACHO DEL ALCALDE

ibagué capital musical

DECRETO MUNICIPAL No. (1000-1022)

(29 SEP 2016)

D E C R E T A

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- ADOPCIÓN.- Adóptese el Plan parcial El Canelo, ubicado en el sector El País suelo de expansión urbana del municipio de Ibagué.

ARTÍCULO 2- DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACION.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto, se aplicarán en un área de planificación de 12 hectáreas 4.152 metros cuadrados, enmarcados dentro de la alinderación realizada en el plano *D3- Plano Topográfico Lote El Canelo – El Recuerdo*, que hace parte integral del presente decreto.

PARÁGRAFO. Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas derivadas del presente Decreto recaen sobre cada uno de los inmuebles del ámbito de aplicación, en los términos y las condiciones establecidos en este acto administrativo, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en los titulares del derecho de dominio.

ARTÍCULO 3.- PREDIOS. – Los predios que conforman el polígono del presente Plan parcial y que se encuentran dentro de los límites del área de planificación, además de los que se originen a partir de ellos por subdivisión, englobe o que resulten en una eventual actualización predial, son los siguientes:

MATRICULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL	NOMBRE	PROPIETARIO	ÁREA m^2	%
350-69172	00.01.001.0237.000	EL RECUERDO	Luis Eduardo Ortiz Toledo	10,252.	8.3%
350-74174	00.01.001.0048-000	EL CANELO		113,900.	91.7%
			Total	124,152.06	100%

ARTÍCULO 4. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. El plan parcial de expansión urbana "El Canelo" está integrado, además del presente decreto, por los siguientes documentos:

1.- Documento Técnico de Soporte DTS.

2.- Factibilidad para ampliar redes de servicios públicos, mediante oficio 200-969 del 23 de Noviembre de 2015 expedido por la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL SA ESP.

3.- Resolución de Viabilidad No. 494 del 23 de Diciembre de 2015 expedida por la Secretaria de Planeación Municipal.

4.- Acta de Concertación Ambiental de fecha 29 de Diciembre de 2015 expedida por la Corporación Autónoma Regional del Tolima -CORTOLIMA.

5.- Resolución No. 3777 del 29 de Diciembre de 2015 expedida por la Corporación Autónoma

6.- Cartografía Definida en la siguiente tabla:

No	PLANOS	ESCALA
DIAGNOSTICO		
D-1	Topográfico Lote El Canelo	1:1.250
D-2	Topográfico Lote El Recuerdo	1:500
D-3	Topográfico Lotes El Canelo-El Recuerdo	1:1.250
TO-01	Plano Localización Sistemas Generales	1: 1.000
FORMULACIÓN		
F-1	Localización	1:5.000
F-2	General de la Propuesta Urbanística	1:1.250
F-3	Red vial y Perfiles Viales	1:1.250
F-4	Estructura Ecológica Principal	1:1.250
F-5	Espacio Público y Localización de Equipamientos	1:1.250
F-6	Red Sistema Pluvial	1:2.000
F-7	Esquema Básico Red de Acueducto	1:2.000
F-8	Red General de Alcantarillado Sanitario	1:2.000
F-9	Usos del Suelo y Aprovechamientos	1:1.250
F-10	Asignación de Cargas Urbanísticas	1:1.250
F-11	Delimitación de Unidades de Gestión	1:1.250
F-12	Etapas de Desarrollo	1:1.250
F-13	Delimitación de zonas Beneficiarias del Efecto Plusvalía	1:1.250
F-14	Imagen propuesta urbanística	1:1.250

ARTICULO 5. AREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. Se adopta el siguiente cuadro de áreas para el desarrollo del presente Plan parcial.

CUADRO GENERAL DE AREAS - EL CANELO			
	M2	**HA**	**%**
1. AREA BRUTA	**124,152.76**	**12.41**	**100.0%**
2. SUELO NO OBJETO DE REPARTO	**1,072.26**	**0.10**	**0.86%**
2.1 Área de Protección Ecológica (pendientes mayores a 30%)	568.06	0.06	0.5%
2.2 Zonas Verdes que no suman como cesiones	504.20	0.05	0.6%
2.2.1. Zona Verde 5	30.52	0.00	0.0%
2.2.2 Zona Verde 6	66.47	0.01	0.1%
2.2.3 Zona Verde 7	100.54	0.01	0.1%
2.2.4 Zona Verde 8	306.67	0.03	0.3%
3. CARGAS GENERALES	**33,794.81**	**3.38**	**27.2%**
3.1 VIAS ESTRUCTURANTES	**14,350.85**	**1.44**	**11.6%**
3.1.1 Carrera 8I	1,255.23	0.13	1.0%
3.1.2 Cra 8B - Vía Línea Alta Tensión	10,508.04	1.05	8.5%
3.1.3. Calle 171 (tramo 1)	403.02	0.04	0.3%
3.1.4. Calle 171 (tramo 2)	2,184.56	0.22	1.8%
3.2 AISLAMIENTO QUEBRADAS	**19,443.96**	**1.94**	**15.7%**
3.2.1. Quebrada La Ceibita	6,767.76	0.68	5.5%
3.2.2. Quebrada La Ceiba	12,676.20	1.27	10.2%
4. AREA NETA URBANIZABLE	**89,285.69**	**8.93**	**100.0%**
5. CARGAS LOCALES	**25,926.36**	**2.59**	**100**
5.1 MALLA VIAL LOCAL	**9,443.35**	**0.94**	**10.6%**
5.1.1. Vía Parque - Acceso (tramo 1)	1,583.86	0.16	1.8%

5.2 CESIONES URBANÍSTICAS	**16,483.01**	**1.65**	**18.5%**
5.2.1. Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas	**11,056.59**	**1.11**	**12.4%**
5.2.1.1 Nivel Ciudad	**3,610.57**	**0.36**	**4.04%**
5.2.1.1.1 Zona Verde 1	3,610.57	0.36	4.0%
5.2.1.2 Nivel Local	**7,446.02**	**0.74**	**8.3%**
5.2.1.2.1. Zona Verde 2	4,148.87	0.41	4.6%
5.2.1.2.2. Zona Verde 3	2,500.93	0.25	2.8%
5.2.1.2.3. Zona Verde 4	796.22	0.08	0.9%
5.2.2 Equipamientos Comunal Público	**5,426.42**	**0.54**	**6.08%**
5.2.2.1 Nivel Ciudad	**1,834.47**	**0.18**	**2.05%**
5.2.2.1.1 Equipamiento 1	1,834.47	0.18	2.05%
5.2.2.2 Nivel Local	**3,591.95**	**0.36**	**4.02%**
5.2.2.2.1 Equipamiento 2	3,591.95	0.36	4.0%
6. AREA UTIL TOTAL (Sobre ANU)	**63.359,33**	**6.34**	**71.0%**
6.1. Manzana 1	22,409.28	2.24	35.4%
6.2. Manzana 2	15.089,66	1.51	23.8%
6.3. Manzana 3	3,885.42	0.39	6.1%
6.4. Manzana 4	2,249.52	0.22	3.6%
6.5. Manzana 4A	714.18	0.07	1.1%
7. AREA DESTINADA A VIVIENDA VIP (Sobre Área Útil)	**19.011,27**	**1.90**	**30.0%**
7.1. SMZ 1	6,339.4	0.63	10.0%
7.2. SMZ 2	12.671,87	1.27	20.0%

TITULO II
SISTEMAS ESTRUCTURANTES

CAPITULO I
SISTEMA AMBIENTAL

ARTÍCULO 6. AREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. Hacen parte de las zonas de protección del plan parcial las zonas de conservación y restauración ambiental aledañas a los cuerpos de agua. En desarrollo de las determinaciones adoptadas en el marco de la concertación ambiental se definieron las siguientes áreas de protección para garantizar el cuidado y conservación de estas zonas:

CUADRO DE ÁREAS SISTEMA AMBIENTAL	m2
Ronda Quebrada La Ceibita	6,767.76
Ronda Quebrada Los Ceiba	12,676.20
Área de Protección Ecológica (Pendientes > 30%)	568.06
Total	**20,012.02**

ARTÍCULO 7.- RONDAS HÍDRICAS.- Las zonas de protección o aislamiento de las quebradas y afluentes, se deben respetar en ambas márgenes a partir del eje del cuerpo de agua, así:

Descripción	Aislamiento (m)
Quebrada La Ceiba	22
Quebrada La Ceibita	11

ARTICULO 8. CANAL DE RIEGO. Previo al inicio de la ejecución de las obras del plan

de planificación, surtiendo los permisos correspondientes ante la Corporación Autónoma Regional del Tolima "Cortolima".

ARTICULO 9. APROVECHAMIENTO FORESTAL. El gestor de la Unidad de Gestión deberá solicitar y obtener los permisos y/o autorizaciones ambientales antes de la ejecución del Plan parcial, incluyendo las medidas de compensación o plan de manejo, si se necesitara el aprovechamiento de especies.

ARTÍCULO 10. OBRAS CIVILES. De conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional No. 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya, para las respectivas licencias de construcción, los diferentes proyectos deberán presentar los estudios y diseños de acuerdo con las normas técnicas nacionales de sismo resistencia.

ARTICULO 11. CONCERTACION AMBIENTAL. De acuerdo a los temas ambientales concertados con la Corporación Autónoma Regional del Tolima – Cortolima-, se deberá dar cumplimiento a los siguientes aspectos:

a) Tanto en el documento como en la cartografía se relaciona un área de planificación de 133.802,356 m2, equivalente a 13.38 hectáreas, pero se está incluyendo un área de 9.652,09 m2 que se encuentra fuera del suelo de expansión establecido en el POT, razón por la cual se debe ajustar dicha área, descontando esta última del área de planificación.

b) En el documento y la cartografía se debe aclarar que el denominado "canal la Ceibita" es un cauce natural y por lo tanto se debe conservar un aislamiento de 11 metros a lado y lado a partir del eje del mismo.

c) Previo al inicio de la construcción de las viviendas, se debe contar con la disponibilidad inmediata de los servicios de acueducto y alcantarillado.

d) Se debe contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales antes de iniciar la ejecución de cada una de las fases del plan parcial.

e) No se debe realizar aprovechamiento forestal en el bosque secundario de la quebrada La Ceibita, ni en el relicto boscoso de la quebrada La Ceiba que este dentro del suelo de protección, ni en ningún suelo de protección del plan parcial.

f) En caso de que se genere afectación a los recursos naturales, se debe solicitar y obtener los respectivos permisos ambientales antes de iniciar la construcción de las obras.

g) Se debe determinar el aislamiento de los canales de riego identificados en la cartografía del plan parcial.

h) Los suelos de protección, las zonas inundables y las zonas de riesgo no pueden hacer parte de las cesiones establecidas para el desarrollo del plan parcial.

i) En lo relacionado con el espacio público se debe dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 314 del Decreto Municipal No. 1000-0823 de 2014, correspondiente al POT del municipio de Ibagué.

CAPITULO II
SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 12. SISTEMA VIAL. Está conformado por las vías arteriales y las locales, las cuales tendrán como objetivo el de satisfacer eficientemente los requerimientos de conectividad, continuidad y movilidad de personas, bienes y servicios, soportando los usos del suelo y las actividades existentes y los recursos de infraestructura disponible. Se encuentra espacializado en el plano *F3-Red vial y Perfiles Viales.*

CUADRO DE ÁREAS	m2
Plan Vial Arterial	14,350.85
Plan Vial Local	9,443.35
Total	**23,794.2**

ARTICULO 13. VIAS ARTERIALES. Las vías estructurantes que intervienen en el área de planificación del plan parcial, son las siguientes:

VIAS ARTERIALES	AREA (m2)
Carrera 8I (V-2)	1,255.23
Carrera 8B - Vía Línea Alta Tensión (V2-A)	10,508.04
Calle 171 (tramo 1) (V-3)	403.02
Calle 171 (tramo 2) (V-3)	2,184.56
Total	**14,350.85**

ARTÍCULO 14. VIAS LOCALES. Se establecen como las vías que conectan las áreas definidas dentro del área de planificación del plan parcial, estarán a cargo del urbanizador y se enmarcan dentro de las cargas locales a desarrollar.

VIAS LOCALES	AREA (m2)
Vía Parque - Acceso (tramo 1)	1,583.86
Vía Parque - Acceso (tramo 2)	3,490.28
Vía Sur (V-4)	4,369.21
Total	**9,443.35**

ARTÍCULO 15. SECCIONES VIALES. Los perfiles y secciones viales con las respectivas áreas de protección ambiental, andenes, separadores y calzadas, con relación a las vías de tipo Arterial y Local, se encuentran definidas en el Plano Normativo *F3-Red vial y Perfiles Viales.*

Proyección Carrera 8I (V-2)								
Anden	Ciclo Ruta	ZPA	Calzada	Separador	Calzada	ZPA	Ciclo Ruta	Anden
2.0	2.0	2.0	7.0	4.0	7.0	2.0	2.0	2.0

Perfil Vial: 29.0 m

Proyección Carrera 8B (V-2A)									
Anden	ZPA	Calzada	Aislamiento	Aislamiento	Calzada	ZPA	Anden	Ciclo Ruta	ZPA
1.5	1.5	7.0	7.0	7.0	7.0	2.0	1.5	2.0	1.5
Perfil Vial: 38.0 m									

Proyección Calle 171 (V-3)								
Anden	Ciclo Ruta	ZPA	Calzada	Separador	Calzada	ZPA	Ciclo Ruta	Anden
1.5	1.5	0.5	6.0	1.0	6.0	0.5	1.5	1.5
Perfil Vial: 20.0 m								

Proyección Vía Local (V-4)				
Anden	ZPA	Calzada	ZPA	Anden
2.0	2.0	7.0	2.0	2.0
Perfil Vial: 15.0 m				

Proyección Vía Local (V-4A)						
Anden	ZPA	Calzada	Separador	Calzada	ZPA	Anden
1.5	1.5	6.0	3.0	6.0	1.5	1.5
Perfil Vial: 21.0 m						

CAPITULO III
SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 16.- FUNCIÓN DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. El sistema de servicios públicos domiciliarios del Plan Parcial El Canelo cumple la función de garantizar el abastecimiento y tratamiento adecuado del recurso hídrico, así como el acceso a los servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, gas natural domiciliario y telecomunicaciones y saneamiento básico, bajo el principio de preservación de los elementos ambientales que conforman el área.

ARTICULO 17. MANEJO DE LAS ESCORRENTÍAS. La disposición de las aguas lluvias deberá cumplir con las normas legales vigentes y deberá ser diseñado de manera independiente del sistema de alcantarillado.

PARAGRAFO. El sistema pluvial se debe conectar de forma separada de la red sanitaria, el sistema pluvial se debe descargar a la fuente hídrica más cercana en el diámetro que determine el diseño.

ARTICULO 18. REDES MATRICES DE SERVICIOS PÚBLICOS. La unidad de gestión será la directa responsable de realizar la conexión del proyecto de plan parcial a las redes matrices de ciudad, según la solicitud que ella misma presente, gestione y tramite por su cuenta y riesgo y de acuerdo a la disponibilidad que otorgue cada una de las empresas prestadoras de servicio, en especial para acueducto y alcantarillado en los términos del Decreto Nacional 3050 de 2013.

PARAGRAFO. Las redes matrices como carga general podrán desarrollarse por parte de la unidad de gestión, a través del sistema de cargas y beneficios que se planten en el proyecto de plan parcial.

ARTICULO 19. DISEÑOS Y OBRAS DE REDES MATRICES. Las obras de redes matrices que sean diseñadas y construidas por el propietario o urbanizador deberán ser aprobadas y reconocidas por las empresas prestadoras del servicio y/o el Municipio de Ibagué, a través de cualquier instrumento de gestión.

ARTÍCULO 20. SISTEMA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL. Los propietarios o desarrolladores del proyecto deberán dar cumplimiento a los requerimientos técnicos y las obras establecidas en los términos señalados en el oficio No. 200-969 del 23 de noviembre del 2015 expedido por la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL SA ESP, el cual hace parte integral del presente decreto.

ARTÍCULO 21.- SUBTERRANIZACIÓN DE REDES.- Las redes de servicio público al interior del área de planificación del Plan parcial, deberán ser canalizadas de forma subterránea, de acuerdo a las especificaciones técnicas que establece la Ley para cada una de las empresas prestadoras del servicio y dando cumplimiento a lo establecido en el Decreto Municipal No. 1000 - 0823 de 2014.

PARÁGRAFO. Serán responsables del cumplimiento del presente artículo, la Unidad de Gestión y las empresas prestadoras del servicio.

CAPITULO IV
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 22. CESIONES AL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Corresponden al aporte que el urbanizador y/o propietario debe hacer al Municipio de Ibagué, con el objeto de garantizar la calidad de vida y conectividad de los habitantes con el entorno inmediato y la estructura de circulación urbana, se clasifican en:

1. Cesión de zonas verdes, parques, plazas, plazoletas.
2. Cesión para equipamientos colectivos de interés general.

ARTÍCULO 23. CESIONES OBLIGATORIAS. Para los efectos técnicos y legales del presente acto, las cesiones obligatorias se realizarán conforme a lo establecido en el Decreto Municipal No. 1000-0823 de 2014, así:

CESIONES	ZONAS VERDES, PARQUES, PLAZAS Y PLAZOLETAS		EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO		TOTAL
Tratamiento Desarrollo	Ciudad	Local	Ciudad	Local	
Suelo de Expansión	4%	8%	2%	4%	18%

PARÁGRAFO. La entrega y dotación de las zonas del espacio público debe realizarse

DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 1022)

(29 SEP 2016)

ARTÍCULO 24. CESIONES DEL PLAN PARCIAL. Las cesiones de ciudad y local corresponden al dieciocho (18%) del área neta urbanizable, las cuales deberán cumplir con las condiciones establecidas en el Decreto Municipal 1000- 0823 de 2014 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o derogue, y se discriminan de la siguiente manera:

ANU: 89,285.69 m2	POT Ibagué		Plan Parcial	
Cesiones	Área Exigida (%)	Área Exigida (m2)	Área Aportada (m2)	Área Aportada (%)
Parques, Plazas, Plazoletas y Zonas Verdes	12.00%	10,714	11,056	12.4%
Equipamientos colectivos	6.00%	5,357	5,426	6.08%
Total	**18.00%**	**16,071**	**16,483**	**18.5%**

PARÁGRAFO. Las zonas de cesión establecidas en el presente artículo se encuentran delimitadas en el Planos Normativos *F5 "Espacio Público y localización de equipamientos".*

ARTICULO 25. CESION PARA ZONAS VERDES, PARQUES, PLAZAS Y PLAZOLETAS. Se establecen las siguientes áreas de cesión obligatoria para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas, cumpliendo los porcentajes exigidos y espacializados de la siguiente manera:

DESCRIPCION	M2
ZONAS VERDES, PARQUES Y PLAZOLETAS	**11,056.59**
Nivel Ciudad	**3,610.57**
Zona Verde 1	3,610.57
Nivel Local	**7,446.02**
Zona Verde 2	4,148.87
Zona Verde 3	2,500.93
Zona Verde 4	796.22
Zonas Verdes Adicionales (No suman en Cesiones)	**504.20**
Zona Verde 5	30.52
Zona Verde 6	66.47
Zona Verde 7	100.54
Zona Verde 8	306.67

PARAGRAFO. Las cesiones locales bajo ninguna circunstancia podrán quedar dentro de los desarrollos puntuales productos de las licencias urbanísticas, garantizando el disfrute y goce de toda la población localizada en el sector.

Artículo 26. CESION PARA EQUIPAMIENTO. Se establecen las siguientes áreas de cesión obligatoria para equipamientos, cumpliendo los porcentajes exigidos y espacializados de la siguiente manera:

DESCRIPCION	M2
EQUIPAMIENTOS	**5,426.42**
Nivel Ciudad	**1,834.47**
Equipamiento 1	1,834.47
Nivel Local	**3,591.95**

DECRETO MUNICIPAL No. (1000-1022)

(29 SEP 2016)

TITULO III
NORMATIVIDAD URBANISTICA

CAPITULO I
SUBDIVISION ESPACIAL DEL PLAN PARCIAL

ARTICULO 27. SUBDIVISION AREA DE PLANIFICACION. Una vez adoptado el presente acto administrativo, el gestor del plan parcial en un plazo no mayor a seis (6) meses, deberá tramitar la respectiva licencia de subdivisión, que separe el suelo rural del suelo de expansión urbana donde se desarrollará el plan parcial El Canelo.

PARAGRAFO. Una vez se obtenga la licencia de subdivisión de las áreas referidas, el gestor deberá entregarla mediante oficio a la Secretaria de Planeación Municipal, copia del acto administrativo para que esta haga parte del expediente del plan parcial.

ARTICULO 28. AREA PRIVADA O ÁREA UTIL. Una vez descontadas las áreas de cesión obligatoria y las cargas generales, se establecen como áreas útiles o privadas, las siguientes:

Super Manzanas	m2
1	*28.748,68*
2	*27.761,53*
3	*3,885.42*
4	*2,249.52*
4A	*714.18*
Total	**63,359.33**

ARTICULO 29. DESARROLLO DE LAS AREAS UTILES. La normatividad específica para el desarrollo de todas las áreas útiles del plan parcial, se deberán ajustar a lo establecido por el Decreto Mpal 1000-0823 de 2014, en el tratamiento de Desarrollo o la norma que lo reglamente.

CAPITULO II
TRATAMIENTOS Y USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 30.- TRATAMIENTO. El tratamiento establecido paras las zonas de expansión urbana corresponden al de "Desarrollo", de conformidad a lo establecido en el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, a excepción de las áreas definidas como de protección ambiental, las cuales tendrán un tratamiento de conservación.

ARTÍCULO 31 – AREAS DE ACTIVIDAD. Se establecen dos tipos de Áreas de Actividad al interior del plan parcial El Canelo:

a). Residencial Primario: Para todas las super manzanas (áreas útiles) del área de planificación.

b). Comercio Especial: Se establece sobre las vías arteriales y locales del área de planificación definidas en el presente acto administrativo, hasta una cobertura básica y sectorial.

PARÁGRAFO. Para acceder a área de actividad de Comercio Especial, los predios deben tener acceso sobre la vía de servicios y su tamaño debe ajustarse a lo definido en el POT de Ibagué o la norma que lo modifique, adicione o derogue.

ARTICULO 32. MATRIZ DE USOS DEL SUELO. Los usos del suelo para cada Área de Actividad se desarrollan conforme a la siguiente matriz de usos, de acuerdo a su cobertura, de la siguiente manera:

ZONAS	AREAS DE ACTIVIDAD	VIVIENDA	SERVICIOS Y COMERCIO																		INSTITUCIONAL				INDUSTRIAL			
			EMPR. E INDUST.				PERSONALES				MANTENIMIENTO				C. ESPECIAL				C. PESADO										
			BASICO	SECTORAL	URBANO	REGIONAL	BASICO	SECTORAL	URBANO	REGIONAL	BASICO	SECTORAL	URBANO	REGIONAL	BASICO	SECTORAL	URBANO	REGIONAL	BASICO	SECTORAL	URBANO	REGIONAL	BASICO	SECTORAL	URBANO	REGIONAL	BASICO	SECTORAL	URBANO	REGIONAL
Residencial	Residencial Primaria	P	C	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X
Carrera 8I Carrera 8B Via Sur Calle 171 Via Parque	Comercio Especial	C	C	C	X	X	C	C	X	X	C	X	X	X	P	P	X	X	C	X	X	X	C	C	C	X	C	X	X	X

Convenciones: P Principal; C Compatible; Prohibido

PARÁGRAFO. Las áreas de actividad y los usos del suelo se definen conforme al Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, en cuanto a todas sus especificaciones y aplicaciones.

ARTICULO 33. -USOS PROHIBIDOS. Quedan prohibidos además de las actividades que no se relacionan en el artículo anterior, los servicios de alojamiento en residencias, moteles y amoblados, tabernas, bares, discotecas, griles, centros musicales; es decir todo establecimiento de consumo de licor y servicios relacionados con el comercio de sexo.

Quedan prohibidos además la industria en general, actividad minera a cielo abierto y en socavón, jardines cementerios, cementerios, hornos crematorios y plantas de manejo de residuos sólidos y líquidos, cría de especies menores y sacrificio de todo tipo de animales.

ARTICULO 34. SUELO PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP). De conformidad a lo establecido en el artículo 4 del Decreto Nacional 075 de 2013 y el articulo 104 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, se establece el Treinta por ciento (30%) de suelo sobre el área útil para Vivienda de Interés Prioritario, el cual incluye el Veinte por ciento (20%) obligatorio establecido por norma nacional y un Diez por ciento (10%) adicional propuesto por parte del gestor.

Área Útil Total	Porcentaje VIP (30% Área Útil)	Manzanas Localización VIP	Área VIP x Manzana

PARÁGRAFO. La localización de la Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) al interior del área de planificación, se realizará sobre las manzanas SMZ1 y SMZ2, según plano normativo F-14 Imagen Propuesta Urbanística.

CAPITULO III
APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

ARTICULO 35. INDICES DE EDIFICABILIDAD BASICA PARA LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL. Se establecen los índices básicos definidos en el artículo 300 del Decreto Municipal 1000-0823 del 2014, para los predios con actividad residencial en el tratamiento de desarrollo.

PARÁGRAFO. El índice máximo o adicional de ocupación y construcción será libre, y dependerá de la asunción de cargas generales, las alturas permitidas por la Unidad Especial de la Aeronáutica Civil –AEROCIVIL y la Participación en Plusvalía si se llegaré a exigir.

ARTICULO 36. INDICES DE EDIFICABILIDAD PARA OTRAS ACTIVIDADES. El artículo 303 del Decreto Municipal 1000-0823 del 2014 establece los siguientes índices de edificabilidad para los predios destinados a usos diferentes al residencial en el tratamiento de desarrollo, y aplica para los usos complementarios al residencial establecido en el mismo Decreto.

ARTICULO 37. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.- Para calcular el aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho cada uno de los predios pertenecientes al área de planificación del Plan parcial, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

a. **Aprovechamientos Urbanísticos Básicos.-** Se establecen como índices de construcción y ocupación básicos, los establecidos en el Decreto Municipal No. 1000- 0823 del 2014 conforme al tipo de vivienda, ubicación de parqueaderos, uso y tipo de desarrollo.

b. **Aprovechamientos Urbanísticos Adicional o Máximo.-** Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, siempre y cuando se presente un sistema de cargas y beneficios o se cancele la participación en plusvalía.

ARTICULO 38. AUTORIZACION DE ALTURAS. Antes de dar comienzo a la ejecución de las obras del plan parcial, se deberá solicitar concepto a la Unidad Especial de la Aeronáutica Civil -AEROCIVIL-, en cuanto a las alturas permitidas en el área de planificación, en concordancia con las superficies limitadoras de obstáculos definidas para el aeropuerto Perales y las Pistas de aterrizaje localizadas en el sector.

CAPITULO IV
NORMAS GENERALES

ARTICULO 39. PARQUEADEROS. Dentro de las unidades de actuación, deben desarrollarse las áreas y espacios arquitectónicos necesarios para dar cumplimiento a la exigencia de garajes o parqueaderos, conforme a lo establecido en el Decreto Municipal 1000-0823 del 2014, en relación directa con los diferentes usos y actividades que se generen.

ARTÍCULO 40. ÁREAS Y ESPACIOS COMPLEMENTARIOS. Todo volumen arquitectónico diseñado para contener un uso permitido en determinada área del suelo, deberá ser concebido de manera integral y suficiente, de tal forma que responda a todas las necesidades generadas por su actividad y propia dinámica, tales como parqueaderos, unidades sanitarias, zonas de cargue y descargue, aislamientos, zonas de protección ambiental, zonas comunales y de recreación; en todo caso dando cumplimiento a los requerimientos establecidos en el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014.

ARTÍCULO 41. NORMAS URBANÍSTICAS. Lo concerniente a los antejardines, retrocesos, aislamientos, voladizos, rampas, escaleras, estacionamientos, cerramientos, frente mínimo y demás normas volumétricas, deberá acogerse a lo establecido en el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

TITULO IV
GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL

CAPITULO I
INSTRUMENTOS DE GESTION

ARTÍCULO 42.- UNIDADES DE GESTIÓN.- El Plan parcial El Canelo está conformado por una Unidad de Gestión, la cual se encuentra señalada en el plano normativo F-11 *Delimitación de la Unidad de Gestión.*

Unidad de Gestión	Área Bruta (m2)	Área Neta Urbanizable (m2)	Cesiones Obligatoria (m2)	Cesiones Obligatorias (%)	Área Útil (m2)	Área Útil Destinada a VIP (m2)	Área Útil Destinada a VIP (%)
1	124.152	89.285	16.483	18.5	63.359	19.011,27	30

PARAGRAFO. Por tratarse de una unidad de gestión, se deberá tramitar una única licencia de urbanización o la aprobación de un único proyecto urbanístico general por toda el área que compone la respectiva unidad, en concordancia al artículo 2.2.4.1.6.1.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO 43. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. De conformidad con las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial y del presente decreto, se autoriza para que los desarrolladores y/o propietarios del suelo ejecuten las obras de cargas locales que correspondan, y las generales que deseen asumir voluntariamente.

ARTICULO 44. COMPETENCIAS DE GESTION Y FINANCIACION. De acuerdo a la Ley 388 a

del Plan parcial, se proponen las siguientes competencias para cada una de las actividades a desarrollar en la ejecución del plan:

a). Competencias Públicas o de entidades prestadoras de servicios públicos: Son las acciones urbanísticas a desarrollar mediante gestión administrativa, infraestructura de servicios públicos, espacio público, medio ambiente y equipamientos públicos.

b). Competencias Privadas: Son actuaciones urbanísticas de competencia de los propietarios de la tierra o los gestores: la cesión y construcción de las zonas verdes, la cesión del suelo para equipamientos públicos y la cesión del suelo y construcción de las vías locales. Adicionalmente las cesiones para cargas generales que se asuman por virtud del reparto de cargas y beneficios en las condiciones señaladas en el presente Plan parcial.

CAPITULO II
CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 45. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la ley 388 de 1997, el presente plan parcial en desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial, establece mecanismos que garantizan el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas. En el presente acto administrativo se determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

PARÁGRAFO. Las obligaciones relativas al reparto equitativo deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio, al momento de solicitar la licencia de urbanización, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad del dominio de los inmuebles, que se presenten entre el momento de adopción del Plan Parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

ARTÍCULO 46. CARGAS GENERALES. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.5.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015, las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política.

Las cargas generales del presente plan parcial se dividen en:
a) Red Vial Principal - Vías Arteriales.
b) Redes Matrices de Servicios Públicos.
c) Sistema Ambiental – Ronda Hídrica.

PARAGRAFO. Las áreas que corresponden a las cargas generales y locales, se encuentran espacializada en el plano normativo *F-10 Asignación de Cargas Urbanísticas*.

ARTÍCULO 47. CARGAS GENERALES DE LA RED VIAL PRINCIPAL. Se establecen como cargas los suelos que conforman la red vial principal, y los costos de la infraestructura vial, de tal manera que se cumplan con las especificaciones técnicas definidas por el Municipio para ese tipo de vías. La red vial principal del Plan parcial El Canelo corresponde a:

Cargas Generales Red Vial	Suelo (m2)
Carrera 8I (V-2)	1,255.23
Carrera 8B - Vía Línea Alta Tensión (V2-A)	10.508,04
Calle 171 (tramo 1) (V-3)	403.02
Calle 171 (tramo 2) (V-3)	2,184.56
Total	**14.350,85**

PARÁGRAFO. Las cantidades de obra y precios unitarios por metro lineal de vía, deberán cumplir con las especificaciones técnicas que establezca la Secretaria de Infraestructura Municipal.

ARTÍCULO 48. CARGA GENERAL REDES MATRICES DE SERVICIOS PUBLICOS. Se establece como carga general la infraestructura de redes matrices para el sistema de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial, la cual deberá cumplir con todas especificaciones técnicas y económicas, que establece la Ley 142 de 1994 y sus decretos reglamentarios.

ARTICULO 49. CARGA GENERAL DE RONDA HIDRICA. Áreas establecidas por la Corporación Autónoma Regional del Tolima –Cortolima-, como suelo de protección ambiental más precisamente las áreas de ronda hídrica y que se distribuyen de la siguiente manera:

Cargas Generales Ronda Hídrica	m2
Ronda Quebrada La Ceibita	6,767.76
Ronda Quebrada Los Ceiba	12,676.20
Total	**19.443,96**

ARTICULO 50. CARGAS LOCALES. Las cargas locales del proyecto de plan parcial serán objeto de reparto entre los propietarios de los inmuebles que hacen parte de las unidades de actuación urbanística, incluirán entre otros componentes:

a) Las cesiones obligatorias para zonas verdes, parques, plazas, plazoletas y equipamientos.
b) La realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias de servicios públicos domiciliarios.
c) La entrega de suelos y construcción de las vías vehiculares locales y peatonales.

ARTÍCULO 51. BENEFICIOS. Los beneficios urbanísticos que son objeto de distribución equitativa, corresponden a los aprovechamientos urbanísticos adicionales, representados en derechos de edificabilidad tal como lo autoriza el artículo 471 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, la Resolución 1010-035 del 2015 expedida por la Secretaria de Planeación Municipal o la norma que la adicione, sustituya o modifique.

DECRETO MUNICIPAL No. (1000 - 1022)

(29 SEP 2016)

ARTICULO 52. ASUNCIÓN DE CARGAS. La Unidad de Gestión implementara el sistema de cargas y beneficios, mediante el procedimiento previsto en la Resolución1010 -0035 de 2015 y el POT de Ibagué, con el ánimo de asumir las cargas generales del proyecto, así:

- Cesión a título gratuito del suelo de cargas generales: ronda hídrica y vías arteriales.
- Ejecución de obras de infraestructura de vías arteriales.
- Ejecución de obras de infraestructura de redes de servicio público domiciliario de acueducto y alcantarillado.

ARTICULO 53. DERECHOS DE EDIFICABILIDAD. Se establecen los derechos de edificabilidad conforme a lo definido en el artículo 471 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, de acuerdo a la carga asumida por la Unidad de Gestión, de la siguiente manera:

CUADRO CARGAS VS. BENEFICIOS		
SUELO	ENTREGADOS (m2)	CONSTRUCCIÓN ADICIONAL (m2)
Malla Vial Arterial/Red Matriz Servicios Públicos Domiciliarios	1	8
Suelo de Protección	4	1
Zonas para Parques, plazas, plazoletas, zonas verdes y equipamiento comunal*	1	5
EJECUCION DE OBRAS	VALOR EJECUTADO (S.M.M.L.V.)	CONSTRUCCIÓN ADICIONAL (m2)
Construcción infraestructura de malla Vial Arterial o Red Matriz de Servicios Públicos Domiciliarios	1.5	10
Construcción y dotación de Parques, plazas, plazoletas, zonas verdes y equipamiento comunal*	1.5	20

* Cesiones adicionales a las obligatorias por norma.

ARTICULO 54. ENTREGA DE SUELO DE CARGA GENERAL. Se debe dar estricto cumplimiento a los pasos definidos en el artículo 4 de la Resolución1010 -0035 de 2015, procedimiento para transferencia del derecho de dominio de suelo a favor del Municipio.

CARGAS GENERALES POR COSTO DE SUELO					
TIPO DE CARGA	ÁREA (m2)	VALOR m^2 ÁREA	COSTO POR ÁREA	MECANISMO DE COMPENSACIÓN PRINCIPAL - EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD A COMPENSAR (m2)
VIAS ESTRUCTURANTES - POT					
Carrera 8I	1.255,23	$92.295	$115.852.073	Residencial Primario - Transferencia de derechos de construcción desarrollo y bono de reforma urbana - Suelo para malla vial arterial 8 m2 de edificabilidad adicionales por cada 1 m2 de suelo.	10.042
Carrera 8B - Vía Alta Tensión	10.508,04	$92.295	$969.844.743		84.064
Calle 171 (tramo 1)	403,02	$92.295	$37.196.930		3.224
Calle 171 (tramo 2)	2.184,56	$92.295	$201.625.044		17.476
AISLAMIENTO QUEBRADAS					
La ceiba	6.767,76	$92.295	$624.633.752	Residencial Primario -	1.692

La ceibita	12.676,20	$92.295	$1.169.956.141	Transferencia de derechos de construcción y desarrollo y bono de reforma urbana - Suelos de edificabilidad 1 m2 adicional por cada 4 m2 de suelo de protección.	3.169
CESION ADICIONAL MINIMA A LA REQUERIDA					
Cesión adicional mínima a la requerida	321,31	$92.295	$29.655.465	Residencial Primario - Transferencia de derechos de construcción desarrollo y bono de reforma urbana - Cesión adicional a la mínima requerida de suelo urbanizado 20 m2 de edificabilidad adicional por cada 1m2 cesión.	6.426
VALOR A COMPENSAR POR COSTO DE SUELO			$3.148.764.148	TOTAL M2 DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL A COMPENSAR	119.668

PARAGRAFO 1. El valor comercial con el cual se desarrolla el ejercicio de cargas y beneficios, corresponde al valor de metro cuadrado del mercado, y le corresponde a la Administración Municipal actualizarlos mediante avalúos comerciales, al momento de hacer efectivo el cruce de cargas y beneficios.

PARAGRAFO 2. No obstante lo establecido como mecanismo de compensación principal, el Plan Parcial permitirá el cruce de cargas y beneficios, de acuerdo a la instrumentación que se adelante a través de la Alcaldía Municipal y las Secretarias de Planeación e Infraestructura.

ARTICULO 55. ENTREGA DE OBRAS DE LAS CARGAS GENERALES. Se debe dar estricto cumplimiento a los pasos definidos en el artículo 6 de la Resolución1010 -0035 de 2015, procedimiento para la ejecución de obras de carga general.

CARGAS GENERALES POR COSTO DE OBRAS					
TIPO DE CARGA	ÁREA (m2)	VALOR M2 FINAL DE OBRAS	COSTO POR OBRAS	MECANISMO DE COMPENSACIÓN PRINCIPAL - EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD A COMPENSAR m^2
REDES DE SERVICIOS PUBLICOS EXTERNAS					
Acueducto	n/a	n/a	$335.070.293	Acta de compromiso para definir en el IBAL	
Alcantarillado	n/a	n/a	n/a	n/a	
Pluvial	n/a	n/a	n/a	n/a	
VIAS ESTRUCTURANTES - POT					
Carrera 8I	1.255,23	$226.359	$284.131.999	10 m2 de edificabilidad adicional, cada medio (1/2) smmlv de obra ejecutada.	12.552
Cra 8B - Vía Línea Alta Tensión	10.508,04	$228.890	$2.405.180.460		105.080
Calle 171 (tramo 1)	403,02	$340.724	$137.318.634		4.030
Calle 171 (tramo 2)	2.184,56	$229.353	$501.034.713		21.846
AISLAMIENTO QUEBRADAS					
La ceiba	6.767,76	$11.040	$74.716.070		
La ceibita	12.676,20	$11.040	$139.945.248		
CESION ADICIONAL MINIMA A LA REQUERIDA					
Cesión adicional mínima a la requerida	321,31	$100.464	$32.280.088	20 m2 de edificabilidad adicional, cada medio (1/2) smmlv de obra ejecutada.	6.426
VALOR A COMPENSAR POR OBRAS DE			$3.909.677.505	TOTAL M2 EDIFICABILIDAD	143.509

PARAGRAFO 1. No obstante lo establecido como mecanismo de compensación principal, el Plan Parcial permitirá el cruce de cargas y beneficios, de acuerdo a la instrumentación que se adelante a través de la Alcaldía Municipal y las Secretarias de Planeación e Infraestructura.

PARAGRAFO 2. Cuando la unidad de gestión desarrolle obas de cargas generales, deberán dar cumplimiento con todas las especificaciones técnicas y de precios que para ello tenga implementada la entidad competente, cuando se trate de vías la Secretaria de Infraestructura Municipal, redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado el IBAL SA ESP, quienes deberán supervisar las obras en mención y dar su concepto una vez construidos.

PARAGRAFO 3. Los costos y presupuestos paramétricos referenciados, corresponden a los valores establecidos en las resoluciones 1000-0169 del 19 de junio de 2015 "Mediante la cual se establecen los listados de precios para construcción de obras viales y los decretos 0035 del 16 de enero de 2015 y 0199 del 20 de marzo del 2014, mediante los cuales se establecen los listados de precios para construcción de obras viales, de acueducto y alcantarillado.

ARTICULO 56. OBLIGACIONES DE LA UNIDAD DE GESTION. La Unidad de Gestión tendrá dentro de sus deberes las siguientes actividades:
a). Tramitar la licencia de subdivisión para separar el suelo de expansión y el suelo rural.
b). Gestionar y realizar la entrega completa de las áreas de cesión obligatoria, las zonas de protección, las vías vehiculares y peatonales al Municipio de Ibagué, conforme lo establecido en las normas municipales.
c). Realizar la gestión de los servicios públicos domiciliarios.
d). Gestionar y desarrollar las obras de urbanismo.
e). Realizar el mantenimiento y sostenibilidad de los espacios públicos.
f). Las demás que sean necesarias para el buen desarrollo y ejecución del Plan Parcial de expansión Urbana "El Canelo".
g). Implementar el sistema de cargas y beneficios.

TITULO V
DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 57.- INCORPORACIÓN AL PERÍMETRO URBANO.- El suelo del presente Plan parcial se entenderá incorporado al perímetro urbano, una vez de cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.7.2. del Decreto Nacional No. 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.

ARTÍCULO 58.- RESPONSABILIDAD DEL PROMOTOR. El promotor del Plan parcial El Canelo, será el responsable de la veracidad de los documentos, estudios escritos, planos realizados y presentados en la formulación del proyecto respectivo del Plan parcial, ante la Secretaría de Planeación Municipal y la Corporación Autónoma Regional del Tolima – CORTOLIMA.

Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7
DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO MUNICIPAL No. (1000-1022)

(29 SEP 2016)

Proy. Ing. Tito Lenin Narváez
Rev. Jurídica: Abg. Hover Anyelo Lemus Medina
Rev. Técnica: Arq. María Elgue Rincón

ACTA DE COMPROMISO
SOLUCIONES DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL (VIS) E INTERES PRIORITARIO (VIP)
PLAN PARCIAL EL CANELO

Entre la administración municipal de Ibagué representada en su alcalde Doctor **Guillermo Alfonso Jaramillo Martínez** identificado con la cédula No **19.111.936** de **Bogotá D.C.**, actuando en su calidad de alcalde municipal de acuerdo al acta de posesión No 061-2015 del 30 de Diciembre del mismo año; la Dra. **Sandra Constanza Machado Muñoz,** identificada con la cédula de ciudadanía No **51.710.127** de **Bogotá D.C,**actuando en su condición de representante legal de la firma ***COINVER SA Construcciones Ingeniería e Inversiones*** **con Nit 860072901-1,** con domicilio en Bogotá.

CONSIDERANDO

Que la administración municipal ha incluido en su plan de desarrollo 2016 – 2019 como uno de sus programas bandera el de gestionar la construcción de 10.000 unidades de vivienda entre Vivienda de InterésPrioritario (VIP) y de InterésSocial (VIS); razón por la cual se busca promover estrategias para planificar, gestionar y ejecutar proyectos de vivienda encaminados a los sectores menos favorecidos.

Que en este orden de ideas se ha venido gestionando con el Ministerio de Vivienda la inclusión del municipio de Ibagué en la provisión de subsidios nacionales especialmente en el tema de VIP, en dos modalidades: proyectos asociativos con propietarios y constructores privados y proyectos privados con apoyo público.

Que en hora buena el Decreto Nacional 075 de 2013, reglamentó el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Prioritario (VIP) para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana, con la pretensión de ser una herramienta más para atacar la ilegalidad y garantizar que las constructoras legalmente constituidas provean VIS y VIP para la población de más escasos recursos en condiciones óptimas de habitabilidad, movilidad y servicios complementarios.

Que para obtener estos resultados, la administración municipal considera como aliados estratégicos a los constructores privados que adelantan iniciativas de urbanización sean estas a través de planes parciales, así como de intervención de lotes urbanos que tienen la condición de tratamientos de desarrollo; buscando con ello frenar la ilegalidad en urbanizaciones y además ayudar a superar el déficit habitacional en el municipio.

Que en aras de la agilidad para disponer de programas VIP conforme a la ley, la municipalidad propone una serie de estrategias que le permitan al constructor compromisario priorizar la construcción de las VIP sobre otras actividades propias de su intervención.

Que para ello se ha convocado a la firma enunciada en el título de este documento, para suscribir un acta de compromiso que garantice por una parte la construcción de VIP y VIS por el sector

privado y por otra la gestión del municipio y la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A. E.S.P con respecto a garantizar la viabilidad hidrosanitaria requerida para el trámite de licencia urbanísticas correspondientes, de acuerdo con el cumplimiento del siguiente cronograma de ejecución, así como facilitar el desarrollo y construcción de toda la infraestructura hidrosanitaria que requieren estos proyectos para la posterior construcción de las redes de infraestructura de acueducto y alcantarillado, con financiación del sector privado y la compensación de las inversiones consideradas como cargas generales por parte del municipio, mediante las normas vigentes a la fecha de suscripción del presente documento.

CRONOGRAMA DE EJECUCION					
ENTREGAS UNIDADES DE VIVIENDA					
AÑO	**VIP - hasta 70 smmlv (Unid)**	**VIS –hasta 90 smmlv (Unid)**	**VIS - 101 a 135 smmlv (Unid)**	**TOTAL Viviendas (Unid)**	**TOTAL Comercio (m2)**
2018	360	280	280	920	800
2019	360	400	720	1480	1700
Total Unidades	**720**	**680**	**1.000**	**2.400**	**2.500**

Para el cumplimiento de los compromisos enunciados en el párrafo anterior, la Empresa **Construcciones Ingeniería e Inversiones COINVER SA**, se compromete a desarrollar un proyecto inmobiliario en el lote denominado Plan Parcial el Canelo, adoptado mediante Decreto No. 1022 de fecha 29 de Septiembre de 2016, que ofrezca al público en calidad de compraventa 720 unidades de vivienda tipo VIP y 1.680 soluciones tipo VIS. El anterior desarrollo de soluciones de vivienda avanzará de acuerdo con el comportamiento del mercado inmobiliario de la ciudad, es decir que si se cumplen los pronósticos de ventas para los mencionados tipos de vivienda en Ibagué, se espera que el desarrollo se ejecute conforme al cronograma aquí establecido, el cual para ser modificado por parte de la firma **COINVER SA Construcciones Ingeniería e Inversiones** debe obtener la autorización clara y expresa del municipio de Ibagué; así mismo el incumplimiento de este compromiso en cuanto al número de soluciones de vivienda VIP y VIS por parte de la constructora en el tiempo programado en cuanto a inicios y terminaciones, dará lugar a la suspensión de la disponibilidad hidrosanitaria antes mencionada. En todo caso, el cumplimiento de los compromisos del presente documento en lo referente a la ejecución de la construcción de las viviendas estará sujeto a las ventas de las unidades de vivienda del proyecto, las cuales dependen del mercado inmobiliario de la ciudad, de tal forma que si no se cumplen las ventas del proyecto, no se constituirá incumplimiento por parte de la constructora.

	Unidades	**Cantidad**	**% Viviendas**
TOTAL VIP (hasta 70 smmlv)	Apto	720	30%
TOTAL VIS (hasta 90 smmlv)	Apto	680	28%
TOTAL VIS (de 101 a 135 smmlv)	Apto	1000	42%
TOTAL		**2.400**	**100%**

DESPACHO

La firma **COINVER SA Construcciones Ingeniería e Inversiones**contarán con siete (7) días hábiles para adjuntar a la presente acta compromisoria una póliza de cumplimiento que ampare al municipio de Ibagué en la ejecución del presente documento, por un valor equivalente al 1% del valor de las soluciones tipo VIP.

En la promoción y difusión de los programas de VIP y VIS que hacen parte de esta acta compromisoria, se deberán incorporar los logotipos del municipio de acuerdo al diseño que se determine previamente, de tal forma que se dé cuenta pública del apoyo y acompañamiento recibido por la administración municipal.

Para constancia de lo anterior firman por los que en ella intervinieron a los **Treinta** (**30**) días del mes de **Septiembre** del año **Dos Mil Dieciséis (2016).**

GUILLERMO ALFONSO JARAMILLO MARTINEZ
Alcalde Municipal

SANDRA CONSTANZA MACHADO MUÑOZ
COINVER S.A.